



COMMENTAARNOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGPLAN DRIELANDEN – SMALL SMART HOUSES HORLOSEWEG

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg maakt de realisatie van 20 micro-woningen ofwel Small Smart Houses mogelijk op een perceel aan de Horloseweg, waarbij ook sprake zal zijn van een hoogwaardige landschappelijke inrichting van het perceel. Het plangebied ligt ten zuidwesten van Harderwijk en wordt globaal begrensd door de Groene Zoomweg aan de noordkant, de gemeentegrens met Ermelo aan de zuidkant en het perceel Horloseweg 60 aan de westkant.

2. Ter inzagelegging

Vanaf 24 december 2020 tot en met 4 februari 2021 hebben alle stukken gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 23 december 2020 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 5 zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg. Alle zienswijzen zijn onderbouwd, schriftelijk ingediend, binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en ondertekend. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen wat betekent dat ze in behandeling kunnen worden genomen.

4. Zienswijzen en commentaar

Alle ingekomen zienswijzen zijn kort samengevat in deze commentaarnota en van gemeentelijke commentaar voorzien (*cursief*). Daarbij wordt tevens aangegeven of er aanleiding is voor het aanbrengen van wijzigingen in de stukken. Eventuele wijzigingen worden in het slot van deze commentaarnota samengevat weergegeven.

In verband met de privacywetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De namen en adressen van alle reclamanten zijn opgenomen in een aparte – niet openbare – bijlage.

5. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze 1.1

Het bouwen van 20 microwoningen verstoort het natuurlijk evenwicht in de directe omgeving van reclamant en strookt niet met de uitgangspunten van een groene zone (Zoom) als buffer tussen Harderwijk en Ermelo zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Drielanden – Groene Zoom'. Daarin staat het volgende:

"Het realiseren van een samenhangend en aantrekkelijk vormgegeven stedelijk uitloopgebied tussen Ermelo en Harderwijk, waarbij het groene karakter overheerst en waarin "rode" elementen op een verantwoorde manier worden ingepast binnen dit groene kader." Uitgangspunt is het consolideren van de bestaande situatie: dat betekent dat de bestaande ruimtelijke opzet grotendeels gehandhaafd zal blijven. Nieuwe rode ontwikkelingen zijn in ieder geval niet ruimtelijk aanvaardbaar wanneer de toevoeging van deze "rode" ontwikkelingen niet worden gecompenseerd met versterking van het

landschap in de (directe) omgeving. Belangrijke voorwaarde voor de aanvaardbaarheid van nieuwe (rode) ontwikkeling is namelijk dat het groene en landschappelijke karakter van de omgeving niet wordt aangetast, maar zoveel mogelijk wordt behouden en zoveel mogelijk versterkt. Landschappelijk: Het groene karakter en openheid van het gebied dient behouden te blijven als contrast met de beslotenheid van Drielanden (stedelijk) en Ermelo (bosachtig).

In het bestemmingsplan 'Drielanden – Groene Zoom' is op de beoogde locatie plaats voor 3 woningen terwijl in het ontwerp bestemmingsplan ruimte is voor 20 woningen. De 20 woningen zijn aangegeven als gesloten bouwblokken met een massief karakter. Deze gesloten bouwmassa's zijn in strijd met de oorspronkelijke uitgangspunten in het bestemmingsplan, er wordt geen recht gedaan aan de beoogde open structuur van het landschap. Van behoud van het bestaande landschap is geen sprake en ook versterking van het landschap is niet aan de orde. Voorgesteld wordt het aantal woningen te beperken tot maximaal 3 à 5, zodat het geheel een open en groen karakter blijft houden.

Commentaar 1.1

Zowel in de structuurvisie als in het bestemmingsplan voor de Groene Zoom is het plangebied aangemerkt als ontwikkellocatie. Binnen een dergelijke ontwikkellocatie kan woningbouw worden toegevoegd waarbij volgens de structuurvisie het landschap versterkt dient te worden in de (directe) omgeving. De ontwikkellocatie zelf zal door het toevoegen van woningen logischerwijs een ander karakter krijgen. Voor de betreffende locatie zijn de noord-zuid gerichte houtwallen aan weerszijden van het perceel het meest waardevol, deze worden behouden en waar nodig nog versterkt. Het op het plangebied aanwezige groen is landschappelijk gezien minder waardevol. (zie bijlage: bomeninventarisatie).

Deze woningbouwontwikkeling zal worden gecompenseerd met versterking van het landschap in de directe omgeving. In het bestemmingsplan 'Drielanden – Groene Zoom' is beschreven dat deze landschappelijke versterking op de onderstaande wijzen plaats kan vinden:

- *Aanleg oost-west langzaam-verkeersverbinding;*
- *Aanleg recreatief groen, bijvoorbeeld dierenweiden;*
- *Aanleg natuurlijk groen, bijvoorbeeld houtwallen, bosjes, bloemenvelden, paddenpoelen;*
- *Verplaatsing watergang.*

In de directe omgeving van het plangebied wordt een nieuwe oost-west langzaam-verkeersverbinding aangelegd. Op het perceel ten oosten van de locatie is het afgelopen jaar recreatief groen in de vorm van twee dierenweiden aangebracht. De huidige watergang die nu langs de teen van het talud langs het plangebied loopt zal worden opgeschoond en verbreed zodat de waterhuishouding in het gebied wordt verbeterd. Daarnaast zal ten westen van het plangebied, richting 'Groot Horloo' circa 12000 m2 natte natuur worden aangelegd (zie ook pagina 31 uit bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom).

Daarnaast zal het onbebouwde deel van het perceel als een gemeenschappelijke landschapstuin worden ingericht, vrij van losse (vergunningvrije) gebouwtjes, tevens gevuld met (fruit)bomen, struikgewassen en een gemeenschappelijke moestuin. Er vindt in dit geval dus ook landschappelijke versterking op het perceel zelf plaats.

In het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom staat beschreven dat de te realiseren woningen in principe in een brink- / boerenerfachtige setting worden gesitueerd. Deze brinken / erven zijn gesitueerd nabij bestaande bebouwingsmassa's en zijn gekoppeld aan de oost-west langzaam-verkeersverbinding. De brinken / erven worden ontsloten met een toegangslaan (liefst bestaand) en bereikbaar via de Fokko Kortlanglaan of de Horloseweg. De woningen krijgen een landelijk karakter. Het nu voorliggende bouwplan voldoet aan deze omschrijving. Dit wordt ondersteund door de commissie ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in hun advies welstand van 5 februari 2021 (zie bijlage).

Zienswijze 1.2

Afgevraagd wordt of voldoende onderzocht is wat de effecten op het nabijgelegen (ca. 740m) Natura 2000 gebied zijn. In de directe omgeving bevinden zich 2 dassenburchten (Horloseweg en Buitenbrinkweg) met een waargenomen actieve dassenfamilie waarvan de sporen dagelijks zichtbaar zijn op het perceel van reclamant waar ze overheen gaan op weg naar de achterliggende weilanden.

De bouw van 20 microwoningen zorgt voor gemiddeld 1,5 auto per bewoner en dagelijks veel meer verkeersbewegingen over de Horloseweg met een groter risico voor het doodrijden van de dassen die hier dagelijks oversteken. In het gebied zijn vele beschermde diersoorten aanwezig zoals boommarters en vossen. Ook diverse vogelsoorten, vleermuizen en amfibieën (kikkers) komen voor in het gebied. In het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk wat het effect is voor de flora en fauna in de directe omgeving.

Commentaar 1.2

In het kader van het bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg is een onderzoek uitgevoerd om vast te stellen dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde natuurwaarden. Dit onderzoek maakt als bijlage 2 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt voldoende dat er geen beschermde soorten of verblijfplaatsen zijn aangetroffen of te verwachten. Verblijfplaatsen van uilen, kleine marters en vleermuizen zijn uit te sluiten. Het gebied behoort nog wel tot het primaire leefgebied van de das. Voor de betreffende burcht is al eerder een ontheffing verleend voor Drielanden-West en Groene Zoom. Hiervoor is ook compensatie opgesteld en uitgevoerd. De burcht aan de Horloseweg is nog wel bewoond (maart-mei 2020). Daarom blijven aan beide zijden van het plan vrije looproutes mogelijk tussen oost en west en ook blijven de aangelegde dassenvoorzieningen open, zodat de das de diverse voedselgebieden kan bereiken. Een ontheffing Wet natuurbescherming voor soorten is niet nodig.

Het Natura 2000 gebied Veluwerandmeren ligt op 740m (niet stikstofgevoelig) en de Veluwe op ca. 2.9km van de grens van het plangebied. Gelet op de aard van het plan en de afstand tot deze gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen. De nieuwe activiteiten bestaan uit bewoning (gasloos). Uit de uitgevoerde Aerius berekening blijkt dat er geen depositie van stikstof plaatsvindt hoger dan 0.00 mol/ha/jaar, ook niet in de aanlegfase. Ook voor de gebieden is geen vergunning Wet natuurbescherming nodig.

Uitvoering van werkzaamheden moet zoveel mogelijk buiten de broedperiode plaatsvinden. Ook mogen eventuele vroege of late legfels niet worden verstoord. Dit geldt ook voor jonge dassen in de burcht. Ook moet bij uitvoering van de werkzaamheden altijd invulling gegeven worden aan de 'algemene zorgplicht'. Dit betekent dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Met dit onderzoek is naar ons oordeel voldoende aangetoond dat er geen negatieve effecten op de natuurwaarden te verwachten zijn. De argumenten van reclamant leiden dan ook niet tot een ander standpunt.

Zienswijze 1.3

Uit onderzoek blijkt dat de Veluwe is gevoelig voor verzuring. Bij de bouw van 20 woningen komt er ook stikstof (CO₂) vrij, maar ook na de bouw van de woningen is er meer uitstoot van CO₂ als bij de eerder voorgestelde 3 woningen. De verzuring van de bodem is schadelijk voor een aantal plantensoorten en insecten. In het ontwerp bestemmingsplan is niet duidelijk hoe deze schadelijke effecten worden opgevangen dan wel gereduceerd.

Commentaar 1.3

Bij het genoemde onderzoek naar de natuurwaarden (zie commentaar 1.2) is ook een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw van de 20 microwoningen. Daarbij is naast de bouw van de 20 woning (gasloos) uitgegaan van gemiddeld 2.1 verkeersbewegingen per woning per etmaal. De berekeningen laten zien dat er geen sprake is van depositie boven de 0,00 mol/ha/jr. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Van een effect op de Veluwe als gevolg van een toename van stikstof door de realisatie van dit plan is geen sprake. Het opvangen en of reduceren van schadelijke effecten is hierom niet aan de orde.

Zienswijze 1.4

Reclamant verzoekt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door 3 tot maximaal 5 (als alternatief) vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Commentaar 1.4

Het bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg voorziet in de bouw van 20 kleine woningen van circa 40 m² vloeroppervlakte. Verder komt er een gemeenschappelijke ruimte met een vloeroppervlakte van ca. 100 m². In totaal een bebouwd oppervlak van ca. 900 m².

Wanneer er ter plaatse drie vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, zal het bebouwd oppervlakte circa 825 m² bedragen. Volgens de regels uit het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom mogen de woningen namelijk maximaal 150 m² bedragen met daarbij 125 m² aan bijgebouwen. Deze totale oppervlakte is zonder dat invulling wordt gegeven aan de vergunningsvrije mogelijkheden. Wordt dit aantal van drie verhoogd naar vijf zoals reclamant als alternatief voorstelt, wordt het bebouwd oppervlak ca. 1375m² (exclusief vergunningvrije bouwwerken).

Met het voorliggende plan wordt aangesloten bij de ambities uit de Woonvisie Harderwijk om woningen te bouwen in het goedkopere segment, waarbij invulling wordt gegeven aan de gewenste keuzevrijheid in diversiteit in woningtypologieën en woonmilieus. Ook past deze ontwikkeling binnen de vastgestelde structuurvisie Groene Zoom, die ruimte biedt aan kleinschalige woningbouwontwikkelingen binnen het groene karakter van dit gebied en bijdraagt aan de instandhouding en verbetering daarvan. Gelet hierop en vanwege het gegeven dat het totale bebouwingsoppervlak niet of nauwelijks toeneemt, is besloten dit plan mogelijk te maken. Er is geen aanleiding om alsnog over te gaan te het mogelijk maken van 3 – 5 vrijstaande woningen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

Zienswijze 2

Zienswijze 2.1

Reclamant vindt het een fantastisch initiatief. Je woont er klein en zuinig. De mensen helpen elkaar en zijn er voor elkaar dat is de insteek. Samen gebruik maken van voorzieningen, dat is praktisch en goed voor het milieu. Dit is ook zeer fijn voor mensen die alleen zijn. Het helpt tegen eenzaamheid.

Commentaar 2.1

Met dank voor deze positieve zienswijze wordt deze voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

Zienswijze 3

Zienswijze 3.1

De uitvoering van het plan voor de bouw van 20 microwoningen gaat in veel grotere mate ten koste van het resterende leefgebied van een dassenclan dan de bouw van drie vrijstaande woningen die in het geldende bestemmingsplan voorzien zijn. Het bebouwd oppervlak en de verharding overtreffen de te bebouwen oppervlakte van het geldende plan in belangrijke mate. Het aantal bewoners zal aanmerkelijk groter zijn en daarmee ook de uitstralingseffecten van geluid, licht en huisdieren op de omliggende natuur. Dat geldt ook voor het aantal verkeersbewegingen dat mede via de Horloseweg zal worden afgewikkeld. Aangetroffen 'wissels' en camerabeelden bevestigen dat dassen de Horloseweg vrijwel dagelijks oversteken.

Commentaar 3.1

Het nu voorliggende bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg voorziet in de bouw van 20 microwoningen. Deze hebben allen een vloeroppervlakte van circa 40 m². Daarnaast zal er een gemeenschappelijke ruimte komen met een vloeroppervlakte van ca. 100 m². In totaal betekent dit dus dat er ca. 900 m² aan bebouwing komt.

De wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom laat de bouw van drie vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken toe. Volgens de regels uit het bestemmingsplan mogen de woningen een oppervlakte maximaal 150 m² krijgen met 125 m² aan bijgebouwen. Dit betekent een totale oppervlakte van ca. 825 m² aan bebouwing. Daarnaast hebben deze woningen nog een mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken te realiseren.

De woningen worden via een centrale toegang ontsloten waarbij er bij de entree een gezamenlijke semi-verharde parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Hiermee wordt er zo min mogelijk verharding op het terrein aangelegd en komen de woningen in het groen te liggen, vormgegeven als landschapstuin.

In het geval er drie vrijstaande woningen gerealiseerd zouden worden, zal er ook sprake zijn van verhardingen in de vorm van ontsluitingen waarbij ieder perceel op zichzelf wordt ontsloten. Daar komt bij dat in die gevallen ook verharding van tuinen kan plaatsvinden, terwijl dit in het voorliggend plan zoveel mogelijk wordt voorkomen door de woningen in het groen te bouwen.

Om te voorkomen dat er onnodig veel verhardingen in het plangebied aangelegd worden, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een duidelijke regeling opgenomen waarmee dit wordt vastgelegd.

Het standpunt van reclamant dat er in het plan voor de 20 microwoningen sprake is van een aanzienlijke toename van bebouwd en verhard oppervlak wordt niet onderschreven. Er is weliswaar sprake van een geringe toename van bebouwd oppervlak, namelijk 75 m², maar naar ons oordeel heeft dit negatieve effecten tot gevolg. Opgemerkt wordt dat in deze berekening nog geen rekening is gehouden met de mogelijkheid voor het bouwen vergunningvrije bouwwerken bij de vrijstaande woningen welke bij de microwoningen zijn uitgesloten.

Dat er met 20 microwoningen sprake is van meer bewoners dan in het geval van drie vrijstaande woningen is aannemelijk. Echter, dit betekent niet dat daarmee vanzelfsprekend sprake is van een dusdanige toename van geluid, licht en huisdieren zodat sprake is van negatieve effecten op de omgeving. Hoe dit precies tot uiting komt wordt door reclamant in de zienswijze ook niet nader onderbouwd.

Zoals hiervoor is aangegeven neemt het bebouwd oppervlakte in geringe mate toe. De microwoningen hebben een aanzienlijk kleiner volume dan de eerder beoogde vrijstaande woningen en zijn lager. Een forse toename van licht zoals reclamant stelt lijkt hiermee niet aannemelijk. Dit geldt eveneens voor de toename van het geluid als gevolg van de realisatie van deze microwoningen. De woningen komen in het groen te liggen en hebben een ruime afstand tot omliggende woningen. Verder wordt het plangebied ontsloten via een aan te leggen plateau in de Horloseweg, waarmee de snelheid wordt verlaagd wat de veiligheid ten goede komt.

Niet wordt ingezien welke negatieve effecten dit heeft op de omgeving en dit wordt door reclamant ook niet nader onderbouwd.

Zienswijze 3.2

De verleende Ontheffing Wet Natuurbescherming van 3 november 2017 staat toe nieuwe dassenburchten aan de Groene Zoomweg te verstoren maar dat geldt bepaald niet voor de bestaande burcht aan de Horloseweg op minder dan 500 meter van het plangebied. Deze burcht dient de gemeente te sparen op grond van de artikelen 1.11 en 3.10.

De Gemeente verkreeg de vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming nadat de vergunningverlener, in antwoord op hun schriftelijke vraag, eveneens schriftelijk is medegedeeld dat het compensatiegebied aan de Zeeweg in Ermelo nog niet bij dassen in gebruik was. Verzwegen werd dat uit onderzoek gebleken was dat op die locatie al jarenlang sprake was van een regelmatig bezette burcht. Anders dan de gemeente naar de vergunningverlener beweerde, was er dus geen sprake van een gebied aan de Zeeweg in Ermelo dat alsnog 'geschikt gemaakt is' en als versterking van, op zijn minst, de regionale dassenpopulatie als geheel zou kunnen dienen, laat staan als compensatie voor verloren leefgebied in Drielanden. Van 'opschuiven' van leefgebied kon en kan derhalve geen sprake zijn, nog los van het feit er nog een derde burcht en territorium bevinden, te weten bij FC Horst. Verkleining van het leefgebied, in het bijzonder het areaal vochtig grasland waarvan in het onderhavige plan sprake is, van direct negatieve invloed is op de overlevingskansen van de betreffende dassen.

Konden vergunningverleners zich lange tijd beroepen op de gunstige staat van instandhouding van de das op de Veluwe, provinciale twijfels daarover zijn recent bevestigd met een regio-dekkende inventarisatie. Daaruit blijkt de stand van de das aan de randen van de Veluwe in de laatste 25 jaar met 15% gedaald is en op de Veluwe als geheel met 34%. Vanuit dat perspectief is een nadere toets naar de effecten gewenst.

Commentaar 3.2

De provincie Gelderland heeft op 3 november 2017 een Ontheffing Wet Natuurbescherming verleend voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de das. Deze ontheffing is van toepassing op het projectgebied 'Drielanden West – Groene Zoom' waarbinnen ook het plangebied van de microwoningen is gelegen. Deze ontheffing eindigt op 1 november 2027.

In de ontheffing staat het volgende geschreven:

Door de gefaseerde nieuwbouw in plangebied Drielanden West- Groene Zoom, gaat op termijn een groot deel van essentieel foerageergebied van de das verloren, waardoor de dassenburcht aan de Horloseweg zeer waarschijnlijk zijn functie als kraamburcht zal verliezen. Deelgebied Groene Zoom zal gedeeltelijk bebouwd worden, waardoor hier foerageergebied beschikbaar blijft. Zie de volgende afbeelding met daarop de groene verbindingen ten opzichte van de bebouwing (geel).



Met het op termijn verliezen van de kraamfunctie van de burcht aan de Horloseweg en het preventief verwijderen van nieuwe dassenhopen is er wel sprake van een overtreding van artikel 3.10 lid 1b voor het beschadigen en vernielen van vaste voortplantings- en rustplaatsen van de das. Hiervoor heeft de provincie de ontheffing verleend.

Voorwaarde is wel dat de bewoonde dassenburcht bij de Horloseweg, in deelgebied Groene Zoom, te allen tijden behouden dient te blijven. Werkzaamheden in de directe omgeving van de burcht, dat wil zeggen binnen een straal van 20 meter, dienen plaats te vinden buiten de kwetsbare kraamperiode van de das, deze loopt globaal van december tot en met juni.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de verleende ontheffing en het compensatieplan. De dassenburcht aan de Horloseweg blijft bestaan en daar kan dassenactiviteit blijven. Op de locatie Hoogenhof in Ermelo is inmiddels een hoofdburcht ontstaan waar veel dassenactiviteit is vastgesteld.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

Zienswijze 4

Zienswijze 4.1

De provincie Gelderland staat van harte achter dit plan. Het gaat om 20 duurzaam gebouwde betaalbare woningen, met gedeelde voorzieningen in een groen woonmilieu. De provincie wil de gemeente complimenteren met dit innovatieve plan, dat heel goed past in haar doelen op het gebied van wonen.

Commentaar 4.1

Met dank voor deze positieve zienswijze wordt deze voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

Zienswijze 5

Deze zienswijze is ingediend namens de eigenaren van aangrenzend perceel, de Stichting Doeh en diverse omwonenden van het plangebied.

De zienswijzen 5.1 en 5.2 zijn vooral ingebracht vanuit de eigenaren en bewoners van perceel grenzend aan het plangebied. De overige zienswijzen zijn namens allen die vertegenwoordigd worden door gemachtigde.

Zienswijze 5.1

Voor reclamanten is de impact van de 20 microwoningen vele male groter dan de drie vrijstaande woningen die voorzien waren. Het nieuwe hoofdgebouw wordt voor de voorgevellijn geprojecteerd en de inrit wordt gelijk gesteld met die van reclamanten waardoor gevaarlijke situaties ontstaan.

Commentaar 5.1

De impact die drie vrijstaande woningen op het naastgelegen perceel heeft is van een andere aard dan die van 20 microwoningen. Echter, er is naar ons oordeel geen sprake van dat deze impact van een zodanig aard is dat ter plaatse van het perceel van reclamant geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het gaat hier om een plan voor 20 microwoningen, geclusterd in blokken van vier woningen. De ontsluiting vindt plaats via één centrale entree die is ontsloten vanaf de Horloseweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegang tot het perceel. Wel wordt er in de Horloseweg een verkeersplateau gelegd waarop het plangebied wordt aangesloten en er een voorrangssituatie gaat gelden.

De Horloseweg is een woonstraat waar een maximaal aanvaardbare verkeersintensiteit geldt van 2.500 à 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat de huidige intensiteit hier ruim onder zit en de extra verkeersbewegingen als gevolg van de microwoningen hier zonder belemmeringen aan toegevoegd kunnen worden. Het wegrijden vanaf het perceel van de microwoningen dan wel het perceel van reclamant gebeurt met een lage snelheid. Het aan te leggen plateau heeft eveneens een snelheid remmende werking. De situatie ter plaatse van het plangebied is hiermee naar ons oordeel overzichtelijke genoeg om veilig de Horloseweg op te kunnen rijden.

Zienswijze 5.2

Reclamanten hebben onderhandeld over de aankoop van de grond, waarbij zij ongelijk zijn behandeld en staatssteun is verleend. Daarnaast zal reclamant planschade claimen als gevolg van voorliggend bestemmingsplan, waarbij op voorhand wordt vastgesteld dat het gereserveerde bedrag geen recht doet aan de schade.

Commentaar 5.2

Reclamant heeft in het verleden gevraagd naar de waarde van het te ontwikkelen perceel waar de microwoningen zijn voorzien. Op deze vraag is door de gemeente antwoord gegeven door het bedrag te noemen zoals op dat moment was opgenomen in de grondexploitatie. Dat hiermee sprake zou zijn van een aanbod vanuit de gemeente en een onderhandeling over de grond wordt door ons niet onderschreven. Het stond ons dan ook volledig vrij om met de huidige initiatiefnemers afspraken te maken over de voorgenomen ontwikkeling.

Wanneer reclamant van mening is dat hij schade leidt als gevolg van het bestemmingsplan, kan hij daartoe een onderbouwd verzoek indienen bij de gemeente. Via een zelfstandige procedure wordt dit verzoek in behandeling genomen en volgt een besluit. Dit gaat buiten de procedure van dit bestemmingsplan om.

Zienswijze 5.3

In dit gebied zijn – met respect voor natuur en landschap – beperkte ontwikkelingen mogelijk die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is vastgelegd in structuurvisies, bestemmingsplannen en welstandscriteria. Reclamanten zijn van oordeel dat deze randvoorwaarden door deze ontwikkeling in het gedrang komen.

Uit de krant heeft men moeten vernemen dat er 20 microwoningen voorzien zijn, niet verplaatsbaar en niet off-grid. College en initiatiefnemer hebben niet laten blijken burgers en maatschappelijke organisaties te betrekken. Pas na het sturen van een brief heeft een gesprek plaatsgevonden, maar dit heeft de zorgen van reclamanten niet weggenomen en zij blijven van mening dat het project niet past in dit gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf) wordt gesteld dat uit de 'Inspraakverordening Harderwijk 2007' zou volgen dat inspraak niet noodzakelijk is. Reclamanten vinden dit onjuist en verwijzen naar artikel 3.1.6. lid 1 sub E van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Ook wordt gesteld dat er overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en daarmee sprake is van voldoende inspraak. Hiermee is gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het verbod op vooringenomenheid en het zorgvuldigheidsbeginsel (artikelen 2:4 en 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Een gesprek over aantallen alleen is onvoldoende.

Commentaar 5.3

Artikel 3.1.6. lid 1 sub e van het Bro schrijft voor dat de toelichting van een ontwerpbestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Aan dit artikel is uitvoering gegeven in "Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid" van de plantoelichting.

Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het bieden van inspraak is dan ook geen wettelijke verplichting.

Het al dan niet verlenen van inspraak over bestemmingsplannen is geregeld in de 'Inspraakverordening Harderwijk 2007'. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau, waarvoor de locatie in de Structuurvisie Groene Zoom al is aangewezen als mogelijke locatie voor 'rode ontwikkelingen'. In het bestemmingsplan 'Drielanden - Groene Zoom' is deze rode ontwikkeling als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu over deze beide documenten al inspraak is verleend, de impact van het plan naar ons oordeel niet wezenlijk anders wordt en het op perceelsniveau plaatsvindt, kan inspraak achterwege blijven (artikel 2, sub d Inspraak verordening).

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure heeft er op 1 juli 2020 een informatieve bijeenkomst plaatsgevonden tussen enkele vertegenwoordigers uit de buurt met hun adviseur, de initiatiefnemer en de wethouder. Doel van dit overleg was om te plannen nader toe te lichten, vragen te beantwoorden en eventuele zorgen weg te nemen.

Het verslag van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij betrokken instanties zijn betrokken bij de planvorming maakt als bijlage 7 deel uit van de plantoelichting.

Het standpunt dat er is gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel wordt door ons niet onderschreven.

Zienswijze 5.4

Uit informatie verkregen door een WOB verzoek blijkt dat sturend is opgetreden in de voorbereiding en de onderzoeken, welke ten grondslag liggen aan dit ontwerpbestemmingsplan. Hierbij wordt het volgende genoemd:

- Onterecht wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie 'Groene Zoom';
- Er is een onderhandse koop-annex anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. De grond is eerder voor een hoger bedrag aangeboden aan reclamant (eigenaar aangrenzende grond). Daarbij is aangegeven dat de grond slechts voor 3 kavels geschikt was en de verkoop openbaar zou worden geadverteerd.
- Uit een citaat uit de mailwisseling rond de opdrachtverlening voor het onderzoek naar de natuurwaarden blijkt volgens reclamanten een ambtelijke inmenging in de onderzoeksresultaten voor zover dit gaat over de das;

- De leges voor de bestemmingsplanwijziging zijn in de koopsom begrepen zonder dat dit is vastgelegd door het college. Dit raakt de uitvoerbaarheid van het plan. Vrijstelling volgens de legesverordening (art. 10f) is niet van toepassing. Het college handelt buiten haar bevoegdheid.

Commentaar 5.4

De bouw van de microwoningen is naar ons oordeel in overeenstemming met de randvoorwaarden van de structuurvisie 'Groene Zoom'. Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als een gebied waar mogelijkheden worden gezien voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Het plangebied wordt met de microwoningen ingericht als een kleinschalig woongebied, verscholen in het groen door een omheining van houtwallen en bos. Dit sluit aan bij de ambitie van de structuurvisie om nieuwe 'rode' functies passend te maken binnen het overheersend groene karakter van de Groene Zoom als stedelijk uitloopgebied voor Ermelo en Harderwijk. Verwezen wordt ook naar het commentaar op zienswijze 1.1.

Het gestelde dat er sprake is van een inmenging in de resultaten van het natuurwaardenonderzoek wordt niet herkend. Voorliggend bestemmingsplan is door de gemeente in eigen beheer opgesteld, waarbij eveneens opdracht is verleend aan een adviesbureau om de natuurwaarden te onderzoeken. Daarbij is gevraagd om zorgvuldig te kijken naar de aanwezigheid van de das in de nabijheid van het plangebied, mede in relatie tot de verleende ontheffing van de provincie Gelderland. Dit om zorgvuldig om te gaan met de nabije aanwezigheid van de das. Resultaat van het onderzoek laat zien dat er op dit punt geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling van het plangebied, dat momenteel in gemeentelijk eigendom is, is onderdeel van de gehele gebiedsontwikkeling van de Groene Zoom. Voor deze gebiedsontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld (grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom). In deze grondexploitatie zijn diverse opbrengsten en kosten geraamd. De opbrengsten zijn in de vorm van verkoop bouwgrond, de kosten zijn het bouw- en woonrijp maken van deze gronden en plankosten (waaronder eventuele planschade). De werkwijze voor de gebiedsontwikkeling Groene Zoom is dat bouwgrond wordt verkocht met de juiste (woon)bestemming. De kosten die bij een dergelijke bestemmingsplanwijziging horen zijn als plankosten in de grondexploitatie opgenomen waardoor leges niet van toepassing zijn.

Door reclamant van het perceel grenzend aan het plangebied is aan de gemeente gevraagd naar de waarde van het te ontwikkelen perceel is. Hierop is door de gemeente geantwoord en is de waarde genoemd zoals op dat moment was opgenomen in de grondexploitatie. Hiermee was naar het oordeel van de gemeente zeker geen sprake van een aanbod van de gronden aan deze reclamant. Het feit dat van een aannemersbedrijf (op verzoek van reclamant) een verzoek werd ontvangen om te praten over een uitgevoerde korte studie voor een herontwikkeling van het gebied maakt dit niet anders. Deze studie bestond uit twee vrijstaande woningen, een 2^{de} kapwoning en 3 rijwoningen (totaal 7 woningen). In antwoord op dit verzoek is aangegeven dat de gemeente al in gesprek was met initiatiefnemer van de microwoningen over de ontwikkeling op deze plek. Daarbij is wel aangegeven dat in het geval dit tot niets zou leiden, contact gezocht zou worden om over het ingediende voorstel in gesprek te gaan. Dit is echter niet nodig gebleken.

Het genoemde bedrag zoals dit tijdens de informatie uitwisseling met reclamant was opgenomen in de grondexploitatie is inderdaad hoger dan het uiteindelijk opgenomen bedrag. Reden hiervoor is dat de grondwaarden in de gehele Groene Zoom in 2016 naar beneden zijn bijgesteld, in lijn met de actuele marktsituatie van dat moment.

Met reclamant van het aangrenzende perceel zijn wel gesprekken gevoerd over de vastgestelde eigendomsgrens. Hierover is tot op heden helaas nog geen overeenstemming bereikt. De discussie over het eigendom heeft echter geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan, maar gaat over twee stukken grond direct grenzend ten noorden en oosten aan het perceel van reclamant.

Het plangebied wordt door reclamant gebruikt voor het weiden en het houden van paarden. Dit gebruik is 'om niet' geregeld, wat inhoudt dat deze gronden gebruikt worden zonder huur en/of pacht te betalen. Wel dient reclamant zorg te dragen voor het beheer. Een constructie die vooruitlopend op een definitieve bestemming en invulling van gronden wel vaker plaatsvindt in de gemeente Harderwijk.

Wij herkennen ons niet in het geschetste beeld dat reclamant 'rechten' heeft om het plangebied te mogen ontwikkelen. De gemeente is vrij om met een ieder in gesprek te gaan over verkoop en ontwikkeling van gemeentelijke bouwgrond.

Zienswijze 5.5

Onder verwijzing naar passages uit de plantoelichting en de structuurvisie Groene Zoom stellen reclamanten vast dat het plangebied weliswaar is aangegeven als 'zoekgebied' en is in het geldende bestemmingsplan sprake is van een wijzigingsbevoegdheid naar drie vrijstaande woningen, maar stellen ook vast dat er geen sprake is van het vervangen van bedrijfsmatige bebouwing. Er is geen sprake van een brink, zoals elders in het gebied. De architectuur is niet te betitelen als 'Veluwe uitstraling'. De openheid van het gebied wordt verder verdicht doordat er een 'bebouwingslint' ontstaat met een naar binnen gericht erf. De ontwikkeling sluit niet aan op de vereisten uit de structuurvisie en is niet als kleinschalig te betitelen.

Commentaar 5.5

Het plangebied is in de structuurvisie Groene Zoom aangewezen als een locatie waar 'rode ontwikkelingen' mogelijk zijn, wat vertaald is in wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Groene Zoom. Dat hierbij sprake zou moeten zijn van het vervangen van bedrijfsmatige bebouwing zoals reclamant stelt, wordt niet gevolgd. Ten tijde van de vaststelling van zowel de structuurvisie als het bestemmingsplan Groene Zoom was het plangebied vrij van bebouwing.

In het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom staat beschreven dat de te realiseren woningen in principe in een brink- / boerenerfachtige setting worden gesitueerd. Deze brinken / erven zijn gesitueerd nabij bestaande bebouwingmassa's en zijn gekoppeld aan de oost-west langzaam-verkeersverbinding. De brinken / erven worden ontsloten met een toegangslaan (liefst bestaand) en zijn bereikbaar via de Fokko Kortlanglaan of de Horloseweg. De woningen krijgen een landelijk karakter. Het nu voorliggende bouwplan voldoet aan deze omschrijving. Dit wordt ondersteund door de commissie ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in hun advies van 5 februari 2021 (zie bijlage).

Zienswijze 5.6

Onder verwijzing naar verschillende beleidskaders en hetgeen in de plantoelichting is opgenomen over landschappelijke versterking, stellen reclamanten dat er slechts goedkope woningen worden toegevoegd, bomen gekapt en geen groen toegevoegd. De groene stadsrand zoals omschreven in de structuurvisie Harderwijk 2031 wordt hiermee geweld aangedaan. De groenbestemming waarborgt geen behoud van groen. Reclamanten concluderen dat er niet is voorzien in een landschappelijke inpassing om het raamwerk volgens het groenbeleid te versterken. Er zijn geen dwingende afspraken vastgelegd over aanplant en er wordt geen groen toegevoegd. De ontwikkeling is in strijd met het groenbeleid, volgend uit de verschillende structuurvisies, het masterplan Groene Zoom en het Handboek 'Harderwijks Groen'. Een cultuurhistorisch waardevol landschap gaat door deze ontwikkeling teniet, doordat de kenmerkende 'groene kamers' worden aangetast. De bestemmingsregeling biedt ruimte voor allerlei functies. Door het toevoegen van functies op deze grote schaal, in de nabijheid van woningen van reclamanten vindt geen kwaliteitsverbetering van de leefomgeving plaats.

Commentaar 5.6

Zowel in de structuurvisie als in het bestemmingsplan voor de Groene Zoom is het plangebied aangemerkt als ontwikkellocatie. Binnen een dergelijke ontwikkellocatie kan woningbouw worden toegevoegd waarbij volgens de structuurvisie het landschap versterkt dient te worden in de (directe) omgeving. De ontwikkellocatie zelf zal door het toevoegen van woningen logischerwijs een ander karakter krijgen. Voor de betreffende locatie zijn de noord-zuid gerichte houtwallen aan weerszijde van het perceel het meest waardevol, deze worden behouden en waar nodig nog versterkt. Het op het plangebied aanwezige groen is landschappelijk gezien minder waardevol (zie bijlage: bomeninventarisatie).

Deze woningbouwontwikkeling zal worden gecompenseerd met versterking van het landschap in de directe omgeving. In het bestemmingsplan 'Drielanden – Groene Zoom' is beschreven dat deze landschappelijke versterking op de onderstaande wijzen plaats kan vinden:

- Aanleg oost-west langzaam-verkeersverbinding;
- Aanleg recreatief groen, bijvoorbeeld dierenweiden;

- Aanleg natuurlijk groen, bijvoorbeeld houtwallen, bosjes, bloemenvelden, paddenpoelen;
- Verplaatsing watergang.

In de directe omgeving van het plangebied wordt een nieuwe oost-west langzaam-verkeersverbinding aangelegd. Op het perceel ten oosten van de locatie is het afgelopen jaar recreatief groen in de vorm van twee dierenweiden aangebracht. De huidige watergang die nu langs de teen van het talud langs het plangebied loopt zal worden opgeschoond en verbreed zodat de waterhuishouding in het gebied wordt verbeterd. Daarnaast zal ten westen van het plangebied, richting 'Groot Horloo' circa 12.000 m² natte natuur worden aangelegd (zie ook blz. 31 uit bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom).

Daarnaast zal het onbebouwde deel van het perceel als een gemeenschappelijke landschapstuin worden ingericht, vrij van losse (vergunningvrije) gebouwtjes, tevens gevuld met (fruit)bomen, struikgewassen en een gemeenschappelijke moestuin. Er vindt in dit geval dus ook landschappelijke versterking op het perceel zelf plaats.

Binnen de bestemming Groen is de aanduiding 'Landschapswaarden (lw)' opgenomen. Deze is helaas wegens een vergissing niet zichtbaar op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, maar dit wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in vorm van een groene inrichting passend bij de omgeving. Daarnaast wordt aanvullend een in de planregels opgenomen dat minimaal 45% van het plangebied een groene invulling moet krijgen. Het is ook zeker de intentie van de initiatiefnemer om hier uitvoering aan te geven waar vooraf een inrichtingsplan voor wordt gemaakt door een landschapsarchitect. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4 van de plantoelichting.

Zienswijze 5.7

Onder verwijzing naar de structuurvisie Groene Zoom en het gestelde daarover, zijn reclamanten van mening dat het voorliggende plan niet voldoet aan de gestelde kaders. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan toont aan wat passend geacht kan worden binnen de structuurvisie. De structuurvisie Groene Zoom kan dit plan daarom niet dragen.

Commentaar 5.7

Zie voor het commentaar op deze zienswijze het gestelde over de structuurvisie Groene Zoom zoals verwoord onder 5.4, 5.5 en 5.6.

Zienswijze 5.8

Er worden twintig microwoningen gebouwd. De structuurvisie Groene Zoom stelt vast dat is uitgegaan van het toevoegen van 57 woningen. Inmiddels zijn er al 67 woningen gerealiseerd. De structuurvisie kan het woonprogramma van 20 microwoningen dan ook niet dragen.

Reclamanten kunnen niet plaatsen waar de onderbouwing van het aantal woningen zoals in paragraaf 2.3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan - onder verwijzing naar de woonvisie Harderwijk 2017-2027 - op gebaseerd is. Een microwoning kan volgens reclamanten niet gekwalificeerd worden als een gezins rij woning maar moet als een nieuw concept beschouwd worden waarvan de behoefte niet is aangetoond. Naar mening van reclamanten heeft initiatiefnemer beoogd de microwoningen gelijk te stellen met het concept Tiny Houses. Dit betreft echter een nichemarkt, totdat de vraag naar reguliere woningen is opgelost. Ook voldoen de microwoningen niet aan de voorwaarden als kleine ecologische footprint en ligging nabij voorzieningen. Hiermee kan de woonvisie de ontwikkeling niet dragen en de toelichting op het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd.

Commentaar 5.8

In de structuurvisie wordt inderdaad - in de paragraaf 'wegenstructuur' - gesproken van een woningaantal van 57. Met dat aantal is de toename van de verkeersintensiteiten berekend. Zowel in de structuurvisie als in het bestemmingsplan wordt nergens het maximaal aantal toe te voegen woningen binnen de Groene Zoom 'hard' begrensd. In het nu voorliggende bestemmingsplan is wederom berekend in hoeverre de toename van het aantal verkeersbewegingen afgewikkeld kan worden op de bestaande infrastructuur. Uit onderzoek blijkt dat ook met de bouw van deze microwoningen nog steeds sprake is van een aanvaardbare verkeersveiligheid in de nabijheid van het plangebied.

Zoals uit paragraaf 2.3.1 van de plantoelichting blijkt, staan de uitgangspunten van het woonbeleid geformuleerd in de Woonvisie 2017 – 2027 zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 mei 2018. Uit deze visie blijkt dat een van de belangrijkste opgaven in het woondomein als het gaat om nieuwbouw de uitbreiding is van het aanbod goedkope en middel dure woningen. Daarnaast blijkt eveneens dat er een duidelijk tekort is aan woningen in de prijsklasse tot 200.000 euro. Met de bouw van deze microwoningen binnen dit prijssegment wordt gevolg gegeven aan de ambities van de woonvisie en aangesloten bij de behoefte. De stelling dat met de beoogde microwoningen gemeend is aan te sluiten bij het concept 'Tiny Houses' wordt niet gedeeld wat betekent dat ook niet bij de voorwaarden voor dit concept aangesloten hoeft te worden.

Zienswijze 5.9

Onder verwijzing naar het welstandbeleid en de aanvullende beeldkwaliteitscriteria welke als bijlage bij de plantoelichting zijn opgenomen, stellen reclamanten vast dat de microwoningen niet kunnen voldoen aan de gestelde criteria. Er is geen sprake van een simpele boerderijvorm, traditionele kap, gebruik van baksteen enz. Het plan is daarmee in strijd met de redelijke eisen van de welstand (afd. 3, art. 12 Woningwet) en de commissie ruimtelijke kwaliteit had negatief moeten oordelen (art. 12b Woningwet). De afwijking van het beleid is niet gemotiveerd.

Het welstandsbeleid verzet zich tegen deze ontwikkeling. Een beoordeling van de commissie dient zich te richten op de vastgestelde criteria, waarvan objectiveerbaar is dat deze niet gevolgd worden. Er is geen motivering voor een excus opgenomen. Een omgevingsvergunning moet dan ook geweigerd worden. Het plan leidt daarom tot een onuitvoerbaar bouwplan.

Commentaar 5.9

Zie voor het commentaar op deze zienswijze het gestelde onder 5.5.

Zienswijze 5.10

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet doorlopen, al stelt de toelichting van wel (paragraaf 2.2.1). Reclamanten stellen dat de vragen die volgen uit het Bro (art. 3.1.6, lid 2) niet zijn beantwoord, terwijl de ladder aan de hand van deze vragen doorlopen had moeten worden. Een behoefteonderzoek ontbreekt, net als een onderzoek naar alternatieve locaties. Het plan is hiermee onvoldoende gemotiveerd.

Commentaar 5.10

Artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren.

Het gestelde dat de Ladder niet is doorlopen, wordt niet gedeeld. Paragraaf 2.2.1 van de toelichting geeft antwoord op de relevante juridisch vragen bij het doorlopen van de Ladder.

De locatie waar de microwoningen zijn voorzien, is in de Structuurvisie Groene Zoom al aangeduid als kleinschalige locatie waar rode ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Dit is vervolgens vertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom. Met de vaststelling van beide beleidsdocumenten mag geconcludeerd worden dat hiermee is aangetoond dat het plangebied locatie geschikt is voor woningen. Om deze reden is het niet aan de orde om onderzoek te doen naar een alternatieve locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de eerder beoogde drie vrijstaande woningen naar 20 microwoningen. Dat behoefte bestaat aan deze 20 microwoningen blijkt voldoende uit de vastgestelde Woonvisie. Een wijziging van drie vrijstaande woningen naar 20 microwoningen in het goedkope segment is hiermee gerechtvaardigd nu dit beter aansluit bij de woningbehoefte van Harderwijk.

In tegenstelling tot wat reclamant impliceert is hier naar ons oordeel sprake van een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. In het bestemmingsplan 'Groene Zoom' heeft het plangebied de bestemming 'Groen' met daarop een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De Groene Zoom vormt de stadsrandzone ten zuiden van de woonwijk Drielanden. De functionele structuur van de gehele Groene Zoom kenmerkt zich door een mix van wonen, bedrijven, detailhandel en als maatschappelijke voorziening een school.

De vastgestelde structuurvisie Groene Zoom heeft als centrale doelstelling voor het gebied de volgende:

"Het realiseren van een samenhangend en aantrekkelijk vormgegeven stedelijk uitloopgebied tussen Ermelo en Harderwijk, waarbij het groene karakter overheerst en waarin rode elementen op een verantwoorde manier worden ingepast binnen dit groene kader."

Naar het oordeel van de gemeente blijkt hier voldoende uit dat het hier gaat om geen bestaand stedelijk gebied. Dat de locatie nog onbebouwd is maakt dit niet anders. Met de ligging van het plangebied binnen een bestaand stedelijke gebied, waarvan de ontwikkeling voorziet in een behoefte mag geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

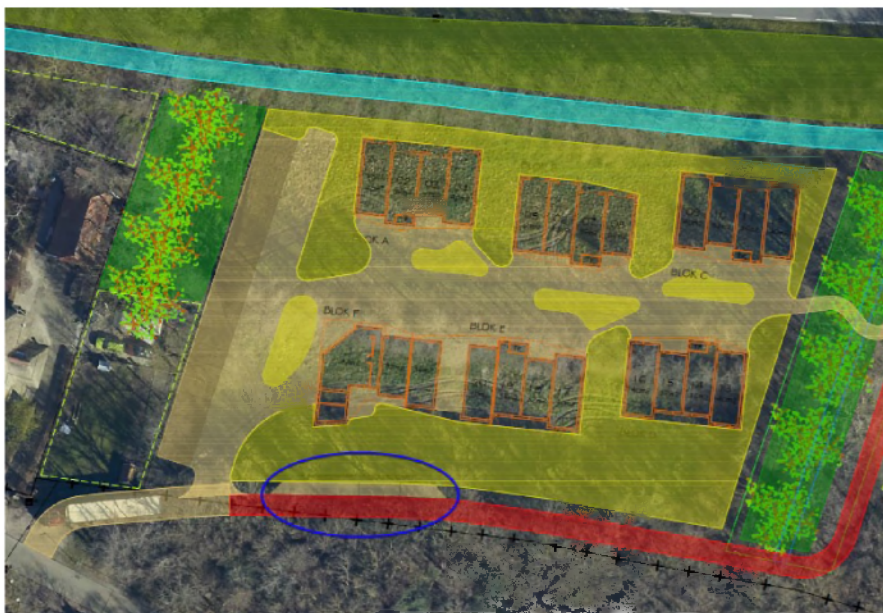
Zienswijze 5.11

Binnen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan constateren reclamanten een aantal belangrijke discrepanties.

- Aanduidingen parkeerplaatsen en verkeer: de parkeerstrook evenwijdig aan het fietspad is niet opgenomen in de afbeeldingen in de toelichting (paragraaf 3.4), onduidelijk is of hier ruimte voor is en deze maakt ook geen deel uit van de QuickScan natuur of de bomeninventarisatie.
- In paragraaf 4.3.3 is uitgegaan van 1,8 verkeersbewegingen per woning, terwijl in paragraaf 4.6.2. wordt uitgegaan van 6,3 voertuigbewegingen per etmaal. Dit zorgt voor een verschil in de stikstofbeoordeling en de analyse luchtkwaliteit.
- Tuin- landschapsaanduidingen: de in de regels opgenomen aanduidingen 'landschapswaarden' en 'landschapstuinen' zijn niet opgenomen op de verbeelding en ook niet nader omschreven.
- Discrepantie vergunningsvrije bouwwerken; jurisprudentie: er is op de verbeelding geen aanduiding opgenomen waaruit volgt waar vergunningvrije bouwwerken worden uitgesloten. Ook ontbreekt een landschapsplan, een toereikende toelichting en ruimtelijke onderbouwing. Deze regeling kan dan ook geen stand houden.

Commentaar 5.11

De afbeeldingen in hoofdstuk drie van de toelichting zijn impressie van de nieuwe situatie van het plangebied. Dat niet alle parkeerplaatsen op deze afbeeldingen zichtbaar zijn klopt. Op de verbeelding is wel aangeduid op welke delen van het plangebied het parkeren voorzien is. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeervoorzieningen' is het mogelijk een parkeervoorziening aan te leggen. In tegenstelling tot de plantoelichting is de verbeelding in samenhang met de planregels juridisch bindend. Ter plaatse van de aanduiding evenwijdig aan het fietspad zijn vier parkeerplaatsen voorzien. De volgende afbeelding laat zien dat er voldoende ruimte in het plangebied is om de parkeervoorziening te realiseren.



Het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek dat als bijlage 2 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan ziet op het gehele plangebied, net als de bomeninventarisatie. Dit betekent dat ook de locatie van de voorziene parkeerplaatsen is meegenomen.

De constatering van reclamant dat een verschil in verkeersbewegingen zit in de paragrafen 4.3.3 en 4.6.2, respectievelijk 1,8 en 6,3 is een juist. Helaas is dit incorrect opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en zal worden aangepast naar het juiste aantal verkeersbewegingen per woning van 2,1mtv/etmaal. Dit aantal is gebaseerd op de CROW publicatie 317 die voor kleine woningen uitgaat van een verkeersgeneratie van 1.8-2.4 motorvoertuigen per etmaal. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van het gemiddelde hiervan, te weten 2.1 bewegingen per etmaal (weekdag). Concreet betekent dit een gemiddelde van 42 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is ook gebruikt voor de Aeriusberekening voor de stikstofdepositie. Paragraaf 4.3.3. zal op dit punt worden gecorrigeerd. Ook paragraaf 4.6.2 zal worden gecorrigeerd naar de genoemde 2.1 voertuigbewegingen per etmaal. De benoemde 6.3 is gebaseerd op een reguliere vrijstaande woning en onterecht toegepast op deze ontwikkeling.

Het is een juiste constatering dat de in de regels opgenomen aanduidingen 'landschapswaarden' en 'landschapstuinen' zijn niet opgenomen op de verbeelding. Het is zeker de bedoeling geweest om de aanduiding 'landschapswaarden' op te nemen. Dit wordt dan ook gecorrigeerd met de vaststelling van het bestemmingsplan. In artikel 4.1 sub b staat beschreven wat wordt beoogd met deze aanduiding, nl. de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in de vorm van een groene inrichting passend bij de omgeving. Binnen de bestemming groen is eveneens ruimte voor landschapstuinen bij hoofdgebouwen. Het is naar het oordeel van de gemeente niet nodig deze op de verbeelding aan te duiden. Zowel het begrip 'landschapswaarden' als het begrip 'landschapstuinen' is verklaard in artikel 1 'Begripsbepalingen'.

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen volgens de planregels uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwwerken moeten verder ten dienste staan van de bestemming 'Groen'. Gronden met de bestemming 'Groen' waar eveneens de aanduiding 'landschapswaarden' van toepassing is, zijn hiervan uitgesloten. Ook kunnen deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (zie artikel 4.2 van de planregels). Zoals eerder gesteld is de aanduiding niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven, maar dit wordt bij de vaststelling hersteld.

Het gaat hier om een ontwikkeling van 20 microwoningen, waarbij sprake is van een hoogwaardige landschappelijke inrichting van het plangebied met een hoge landschappelijke- en natuurwaarde. Door het gemeenschappelijke deel van het plangebied te bestemmen als 'Groen', met de aanduiding 'landschapswaarden' wordt dit gewaarborgd. Daarnaast zal aanvullend in de planregels worden opgenomen dat minimaal 45% van het plangebied een groene inrichting moet krijgen (landschapstuinen hieronder begrepen). Losse (vergunningvrije) bouwwerken zijn niet gewenst en doen afbreuk aan deze beoogde waarde zodat er voor gekozen is deze uit te sluiten. Dit is in lijn met de jurisprudentie waaruit blijkt dat het is toegestaan het vergunningvrije bebouwen van percelen waar een bijzondere landschappelijke betekenis aan is gegeven in te perken.

Zienswijze 5.12

Onder verwijzing naar het natuurwaardenonderzoek zijn reclamanten van mening dat de bouw van twintig microwoningen niet is beoordeeld in het kader van de ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) welke als grondslag wordt aangevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De ontheffing kan het besluit dan ook niet dragen, zeker niet nu in voorschrift 20 van het ontheffingsbesluit expliciet aandacht wordt gevraagd voor het behoud van de betreffende burcht. Het onderzoek is daarmee onvolledig, onvoldoende gemotiveerd en de ontheffing is niet van toepassing op dit plan.

Commentaar 5.12

Zie voor het commentaar op deze zienswijze het gestelde bij het commentaar op zienswijze 3.2.

Zienswijze 5.13

Paragraaf 4.6.2 is onvolledig en onvoldoende gemotiveerd. De vermelding dat er recente verkeerstellingen hebben plaatsgevonden en de Horloseweg extra verkeersbewegingen kan verwerken is niet bijgevoegd. Via WOB verzoek zijn deze verkregen en vastgesteld is dat de tellingen in een niet representatieve periode zijn uitgevoerd, een vakantiemaand tijdens corona. Ook is geen rekening gehouden met cumulatieve effecten met andere plannen zoals het CPO project aan het begin van de Horloseweg.

Commentaar 5.13

In paragraaf 4.6.2 wordt zoals reclamant terecht stelt verwezen naar recent uitgevoerde verkeerstellingen. Deze maakten geen deel uit van de toelichting door deze als bijlage toe te voegen. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog worden gedaan. Voor de volledigheid zijn deze verkeerstellingen eveneens als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd. De uitgevoerde verkeerstellingen zijn in tegenstelling tot wat reclamant stelt, niet uitgevoerd in een vakantiemaand. De tellingen zijn uitgevoerd in de periode 5 juni tot 2 juli 2020, ruim voor de zomervakantie. Wel was er ten tijde van de tellingen als sprake van de COVID 19 pandemie. Aannemelijk is dat de getelde resultaten als gevolg daarvan lager zijn dan voorafgaand aan de pandemie. De microwoningen betekenen een toename van de voertuigbewegingen per etmaal met 42, uitgaande van 2,1 voertuigbeweging per woning. Zie het commentaar bij zienswijze 5.11 voor het gestelde over de aanpassing van 6.3 naar 2.1.

De Horloseweg is gekwalificeerd als een woonstraat. Het profiel van deze weg als ook het type weg kan 2500 – 3000 voertuigbewegingen per etmaal afwikkelen. Worden de resultaten van de tellingen vermeerderd met de verwachte toename als gevolg van de microwoningen, wordt ruimschoots onder deze aantallen gebleven (minder dan 1000 voertuigbewegingen per etmaal). Het is niet aannemelijk dat – indien de pandemie buiten beschouwing zou worden gelaten – de maximale toelaatbare voertuigbewegingen van 2500 – 3000 zouden worden overschreden. Naar het oordeel van de gemeente kan de Horloseweg het extra verkeer van het naar het plangebied zonder verkeersveiligheids- en doorstromingsproblemen verwerken.

Zienswijze 5.14

In paragraaf 4.5.14 van de toelichting wordt geconcludeerd dat geen M.E.R. procedure nodig is voor deze ontwikkeling. Voor dit project is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, welke aan verschillende procedurele eisen moet voldoen. De toelichting voldoet niet aan deze vereisten en is onvoldoende gemotiveerd. Niet vaststaat dat nadelige milieueffecten zijn uit te sluiten.

Commentaar 5.14

Het gestelde door reclamant dat voor deze ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, wordt onderschreven. Deze is te vinden in de paragrafen 4.5.14 en 4.5.15 van de plantoelichting. Wij volgen reclamant op het punt dat de toelichting nog wat nadere onderbouwing behoeft. Echter, het standpunt dat nadelige milieueffecten niet zijn uit te sluiten wordt niet gedeeld. Uit alle onderzoeken die zien op de milieuaspecten blijkt voldoende duidelijk dat er geen sprake is van (significant) negatieve effecten als gevolg van deze ontwikkeling. Het college besluit in dit kader, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, dat er geen M.E.R.-procedure doorlopen hoeft te worden. De paragrafen 4.5.14 en 4.5.15 zijn op dit onderdeel aangevuld.

Zienswijze 5.15

In paragraaf 1.1.2 van de toelichting wordt gesteld dat er geen sprake is van een actief gebruik van het plangebied. Dit is onjuist. Het perceel wordt actief gebruikt door de reclamanten woonachtig op het aangrenzende perceel en er zijn voorbereidingen getroffen over een ontwikkeling, waarover ook gesproken is met de gemeente. Eveneens zijn er gesprekken gaande over de vastgestelde eigendomsgrens waardoor het perceel niet zonder meer privaatrechtelijk te leveren is.

Commentaar 5.15

Zie voor het commentaar op deze zienswijze het commentaar zoals verwoord onder zienswijze 5.4.

Zienswijze 5.16

Onder verwijzing naar de anterieure overeenkomst, een verzoek om Wet Bibob onderzoek te verrichten, jaarcijfers volgens de Kamer van Koophandel, samenwerkingsaspecten waarbij de gemeente een hoge verantwoordelijkheid draagt, stellen reclamanten dat er onvoldoende vaststaat dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het kostenverhaal (6.12 t/m 6.25 Wro) is onvoldoende verzekerd. De overeenkomst moet worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. Het vaststellen van het bestemmingsplan is hierom in strijd met het recht omdat hierdoor genoemde gebreken in rechte definitief worden.

Commentaar 5.16

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Deze kosten zijn naast de kosten van de realisatie van het project eveneens de plan- en apparaatskosten evenals de

kosten van eventuele planschade. Er is voor de gemeente geen aanleiding om aan te nemen dat hier geen sprake is van een uitvoerbaar plan.

Zienswijze 5.17

De planregels van het bestemmingsplan geven reclamanten aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- De definities in de artikelen 1.5, 1.6, 1.7, 1.15 en 1.19 zijn in samenhang met artikel 3.2.3, sub a net 4.2 niet juist geformuleerd. Hierdoor kan verwarring ontstaan over het toestaan van vergunningvrije bouwwerken, welke beoogd waren uit te sluiten maar wat niet correct is gedaan.
- Het begrip ‘gemeenschappelijke voorziening’ geeft aan dat dit slechts voor bewoners is, terwijl initiatiefnemer dit gebouw als meerwaarde voor de buurt gepresenteerd heeft. Bewoners kunnen ook geen derden uitnodigen door deze formulering. Het beheer van dit gebouw is ook niet geborgd en vastgelegd. Nu de kosten niet bekend zijn kan dit van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het plan.
- ‘Landschapstuinen’ zijn in samenhang met artikel 4.1 niet weergegeven op de verbeelding. Er is geen inrichtingsplan toegevoegd aan de regels, noch aan de overeenkomst. De definitiebepaling is een dode letter, welke niet handhaafbaar is.
- De bouwregels van de artikelen 3.2.1, sub c, 3.2.2 sub a onder 1 en 3.2.3 spreken elkaar tegen. Met het toestaan van uitsluitend hoofdgebouwen, zijn andere bouwwerken niet toelaatbaar. Nu de planregel geen werking kan krijgen leidt dit tot rechtsonzekerheid.
- De opgenomen hoogtemaat van 10 meter op grond van artikel 3.2.2, sub c is in strijd met het welstandbeleid en staat haaks op de terughoudende en eenvoudige architectuur en aard van het plan.
- Artikel 3.3 is voor reclamanten reden tot grote zorgen. Het is juridisch niet geborgd dat sec de woningen gebouwd worden, de landschappelijke kwaliteit toeneemt en het geheel groen wordt ingepast. Een herstel van de planregels op dit punt is niet voldoende met de afwijkingsmogelijkheid om – onder voorwaarden – buiten het bouwvlak te bouwen.
- De aanduidingen landschapswaarden en landschapstuinen zijn niet op de verbeelding weergegeven en daarmee niet geborgd.
- Artikel 4.2, sub 3. De aanduiding staat niet op de verbeelding, een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. De regeling kan onverbindend verklaard worden en leiden tot extra bijgebouwen.
- Artikel 6.2, sub e geeft een afwijkingsbevoegdheid voor wanneer niet aan het parkeerbeleid wordt voldaan. Er ontbreekt een parkeerbalans en er is geen inzicht in het percentage bezoekers. De regeling geeft een te grote beoordelingsruimte en kan leiden tot een onevenredige en ongewenste parkeerdruk.

Commentaar 5.17

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanduiding ‘landschapswaarden’ alsnog op de verbeelding weergegeven. Hiermee wordt het duidelijk waar het niet mogelijk is om vergunningvrije bouwwerken te plaatsen. In dit kader wordt ook verwezen naar het commentaar zoals verwoord bij zienswijze 5.11. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de aanduiding ‘hoofdgebouw’ opgenomen welke het gehele bouwvlak beslaat. Hierdoor is het alleen mogelijk om hoofdgebouwen te realiseren, terwijl bedoeld is eveneens een geringe mogelijkheid te laten voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden aangepast in lijn met de bedoeling. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn uitsluitend andere bouwwerken toegelaten, mits deze gronden niet zijn aangeduid als ‘landschapswaarden’. Het opnemen van deze aanduiding op de verbeelding zal hierover de gewenste duidelijkheid geven.

De gemeenschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door bewoners. Daarbij is het uiteraard wel de bedoeling dat zij met hun gasten die niet ter plaatse wonen, gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Het is niet de bedoeling dat deze ruimte wordt verhuurd of beschikbaar gesteld aan derden voor bijvoorbeeld feesten, bruiloften, cursussen en dergelijke. De begripsbepaling wordt hierop aangepast zodat hierover geen verwarring kan ontstaan.

Landschapstuinen hoeven naar het oordeel van de gemeente niet aangeduid te worden op de verbeelding. Binnen de bestemming ‘Groen’ is het mogelijk om landschapstuinen aan te leggen die ten dienste staan van de hoofdgebouwen. In artikel 1 ‘Begripsbepaling’ staat aangegeven wat onder een landschapstuin wordt verstaan. Wanneer er geen gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid – wat niet in de lijn der verwachting ligt – kunnen de voor ‘Groen’ bestemde gronden uitsluitend worden ingericht in overeenstemming met de overige doeleinden als genoemd in artikel 4.1.

Reclamant merkt terecht op dat de artikelen 3.2.1, sub c, 3.2.2 sub a onder 1 en 3.2.3 elkaar tegen spreken. Zoals hiervoor verwoord in de eerste alinea van het commentaar op dit punt van de zienswijze, wordt dit hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor de gemeenschappelijke voorziening is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Voor de woningen is de goothoogte eveneens 3 meter, maar beperkt de bouwhoogte zich tot 7,5 meter. Met de grotere hoogte van de gemeenschappelijke voorziening wordt de entree van het plangebied gemarkeerd. Dat hiermee afbreuk zou worden gedaan aan een terughoudende architectuur en aard van het plan wordt niet gevolgd. Het betreft hier een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 20 microwoning in een overheersend groene omgeving. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft zowel de architectonische aspecten van het plan als de relatie tot de omgeving als positief beoordeeld.

De zorgen van reclamanten over de mogelijkheden van artikel 3.3 om – onder voorwaarden – buiten het bouwvlak te mogen bouwen wordt niet gevolgd. Allereerst is het op voorhand niet de bedoeling om buiten de gegeven bouwvlakken te bouwen. Mocht er echter toch aanleiding zijn om de grens van het bouwvlak te overschrijden, wordt dit geborgd in dit artikel. Naar het oordeel van de gemeente zorgen de voorwaarden er voor dat in deze gevallen nimmer sprake kan zijn van een verlies aan ruimtelijke kwaliteit, natuur- en/of landschapswaarden.

Volgens de vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk geldt voor de microwoningen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per microwoning (woning < 50m²). Deze norm is verhoogd naar 1,2 per woning om daarmee eveneens te kunnen voorzien in het parkeren voor bezoekers. Op het terrein worden 24 parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners en bezoekers, waarvoor ook voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan nog in een mogelijkheid voor een uitbreiding met twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen en er zal geen sprake zijn van een ongewenste parkeerdruk. Paragraaf 4.6.2. van de plantoelichting zal op dit punt worden aangescherpt.

Zienswijze 5.18

Samenvattend verzoeken reclamanten de voorbereidingen voor dit plan te beëindigen en het plan niet verder in procedure te brengen maar een constructieve oplossing te zoeken voor behoud van de genoemde waarden.

Commentaar 5.18

Zoals uit het gemeentelijke commentaar op de ingebrachte zienswijzen blijkt, is de gemeente van mening dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied in overeenstemming met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld het bestemmingsplan 'Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg' (gewijzigd) vast te stellen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de volgende punten:

1. *Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Groen alsnog de aanduiding 'Landschapswaarden (lw)' opgenomen;*
2. *De uitgevoerde verkeerstellingen (van 5 juni tot 2 juli 2020) worden als bijlage bij de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen;*
3. *De opgenomen verkeersgeneratie in de paragrafen 4.3.3 en 4.6.2 van respectievelijk 1,8 en 6,3 verkeersbewegingen per etmaal wordt gecorrigeerd naar de juiste verkeersgeneratie van 2.1 verkeersbewegingen per etmaal. .*
4. *De paragrafen 4.5.14 en 4.5.15 in de plantoelichting worden aangescherpt, waarmee voldoende uitvoering wordt gegeven aan de vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis waarvan besloten kan worden dat er geen M.E.R.-procedure doorlopen hoeft te worden.*
5. *Binnen de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'hoofdgebouw' opgenomen welke het gehele bouwvlak beslaat. Hierdoor is het alleen mogelijk om hoofdgebouwen te realiseren, terwijl bedoeld is eveneens een geringe mogelijkheid te laten voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit in lijn gebracht met deze bedoeling;*
6. *Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend andere bouwwerken toegelaten, mits deze gronden niet zijn aangeduid als 'landschapswaarden'. De op de verbeelding op te nemen aanduiding 'landschapswaarden'*

zal in het vast te stellen bestemmingsplan de gewenste duidelijkheid geven over waar deze andere bouwwerken al dan niet zijn toegelaten.

- 7. In de planregels wordt opgenomen dat minimaal 45% van het plangebied een groene inrichting moet krijgen (landschapstuinen hieronder begrepen).*
- 8. De gemeenschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door bewoners. Daarbij is het uiteraard wel de bedoeling dat zij met hun gasten die niet ter plaatse wonen, gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Het is niet de bedoeling dat deze ruimte beschikbaar wordt gesteld aan derden voor bijvoorbeeld feesten, bruiloften, cursussen en dergelijke. De begripsbepaling wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast zodat hierover geen verwarring kan ontstaan.*
- 9. Paragraaf 4.6.2. van de plantoelichting wordt aangescherpt op het punt van het parkeren zodat voldoende duidelijk is dat er wordt voldaan aan de eisen voor zowel het bewoners- als bezoekersparkeren.*

6. Conclusie

De vijf ingediende zienswijzen zijn in deze 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg' samengevat weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. Alleen de zienswijze zoals weergegeven onder vijf geeft aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze voorgestelde wijzigingen staan bij de conclusie van de behandeling van deze zienswijze weergegeven. Aan de raad wordt voorgesteld deze wijzigingsvoorstellen over te nemen en het bestemmingsplan Drielanden – Small Smart Houses Horloseweg gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

1. Adressenlijst van de indieners van de zienswijzen (niet openbaar);
2. Bomeninventarisatie van april 2020;
3. Verkeerstellingen periode 5 juni – 2 juli 2020;
4. Advies commissie ruimtelijke kwaliteit van 5 februari 2021.